

第3章

都市機能誘導区域と誘導施設

1. 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の定義等

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法に定める「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」のことで、都市計画運用指針において「医療・福祉・子育て・商業等の都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域」とされています。

■ 都市機能誘導区域の定義、定めることが考えられる区域・誘導施設等

項目		定義・概要等
都市再生特別措置法	定義	(都市再生特別措置法第 81 条 第 2 項 第 3 号) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
	設定の考え方	(都市再生特別措置法第 81 条 第 20 項) 立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。
都市計画運用指針	基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの
	定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
	区域の規模	<ul style="list-style-type: none"> 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲
	留意すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる
	定めることが考えられる施設	<ul style="list-style-type: none"> 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設等 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

(2) 都市機能誘導区域の設定

① 都市機能誘導区域の設定方針

都市再生特別措置法や都市計画運用指針に加え、都市計画マスタープランの拠点の位置付けや、本計画第2章で示す誘導方針を踏まえ、都市機能誘導区域の設定方針として以下を定めます。

○ 都市機能誘導区域に含める区域は、以下のとおり設定

一 都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランで定めた「コアゾーン」に設定

※ ただし、(都)玉川卸団地線周辺及び柿田川は市街化調整区域であり、都市計画運用指針より都市機能誘導区域に原則として含まないこととされているため、当該エリアは別途検討

○ 都市機能誘導区域から除外する区域は、以下のとおり設定

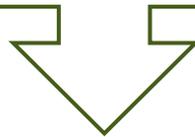
一 都市計画運用指針より、「原則として、含まないこととすべき区域」及び「区域の災害リスク、警戒避難体制、防災・減災施設の整備状況・見込み等から判断する区域」は、災害対策の状況及び法令における住宅に対する建築の制限等から判断

■ 都市機能誘導区域の設定フロー

Step I 都市計画マスタープランの「コアゾーン」を基本に設定

・都市機能誘導区域に含める区域は、都市計画マスタープランの「コアゾーン」とする。

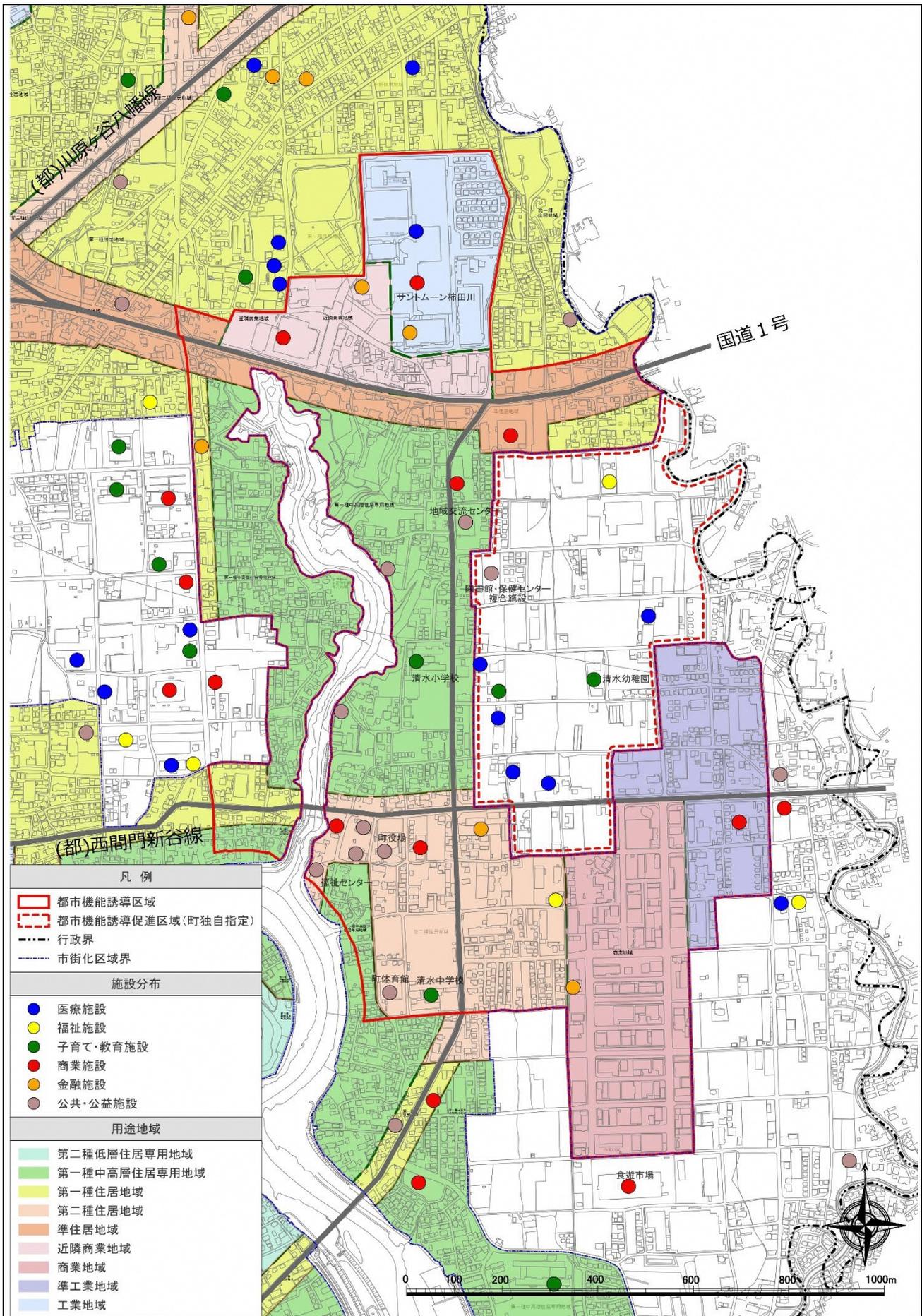
※ただし、(都)玉川卸団地線周辺及び柿田川は市街化調整区域であり、都市計画運用指針より都市機能誘導区域に原則として含まないこととされているため、当該エリアは別途検討



Step II 災害対策の状況等及び土地利用の状況等を踏まえ、「除外する区域」を設定

・災害対策の状況等を踏まえ、都市機能誘導区域から家屋倒壊等氾濫想定区域を除外する。

■ 都市機能誘導区域図



■ 都市機能誘導区域における居住誘導の考え方（再掲）

○ 高次都市機能に歩いてアクセスできるウォーカブルな居住地として育成することで、居住を維持・誘導

コアゾーンは、ゾーン内に立地する高次都市機能に歩いてアクセスすることができる都市的利便性の高い居住地です。また、賑わい・子育て・教育・文化・緑・生業等が複合し共存する、人が行き交い、活気のある魅力的な居住地でもあります。

さらに、都市計画道路整備の機会を活かし、歩いて楽しいウォーカブルな都市空間を創造していくことも検討されています。

こうした位置付けや取組のもと、これからの清水町の「豊かなくらし」を先導する居住地として育成していくことで、都市機能誘導区域内における居住の維持・誘導を目指します。

■ 都市機能誘導区域内の既存の高次都市機能

《町全体で利用する公共・公益施設》



「役場」



「地域交流センター」



「福祉センター」



「子育て総合支援センター」



「町体育館」



「図書館・保健センター複合施設」

《広域からヒト・モノ・コトを引き込む施設》



「サントムーン柿田川」



「沼津卸商社センター」



「柿田川公園」

(3) その他、コアゾーンにおけるまちづくり

都市再生特別措置法により、市街化調整区域は、都市機能誘導区域（≡居住誘導区域）に含めることができません。このことから、都市計画マスタープランで示した「コアゾーン」のうち、市街化調整区域である「整備検討中の(都)玉川卸団地線周辺」、及び「柿田川周辺」は、以下の方向でまちづくりに取り組むこととします。

① (都)玉川卸団地線周辺の市街化調整区域は、「都市機能誘導促進区域」に設定

当該エリアは「コアゾーン」の根幹となる都市計画道路整備とその周辺における市街地開発が想定され、これに伴う高次都市機能の誘導が期待されます。

このことから、本計画策定時点においては当該エリアを町独自指定の「都市機能誘導促進区域」として位置付け、今後の検討方向を以下のとおり定めます。

- 一 (都)玉川卸団地線の整備及び、周辺における土地区画整理事業等の実施が確実となり、当該エリアを市街化区域に編入した段階で都市機能誘導区域に指定
- 一 (都)玉川卸団地線の整備及び、周辺における土地区画整理事業等が進行し、居住地が形成された段階で当該エリアを居住誘導区域に指定
- 一 今後の町民との対話、都市機能の集積状況、交通環境の変化等を踏まえ、位置付けを検討

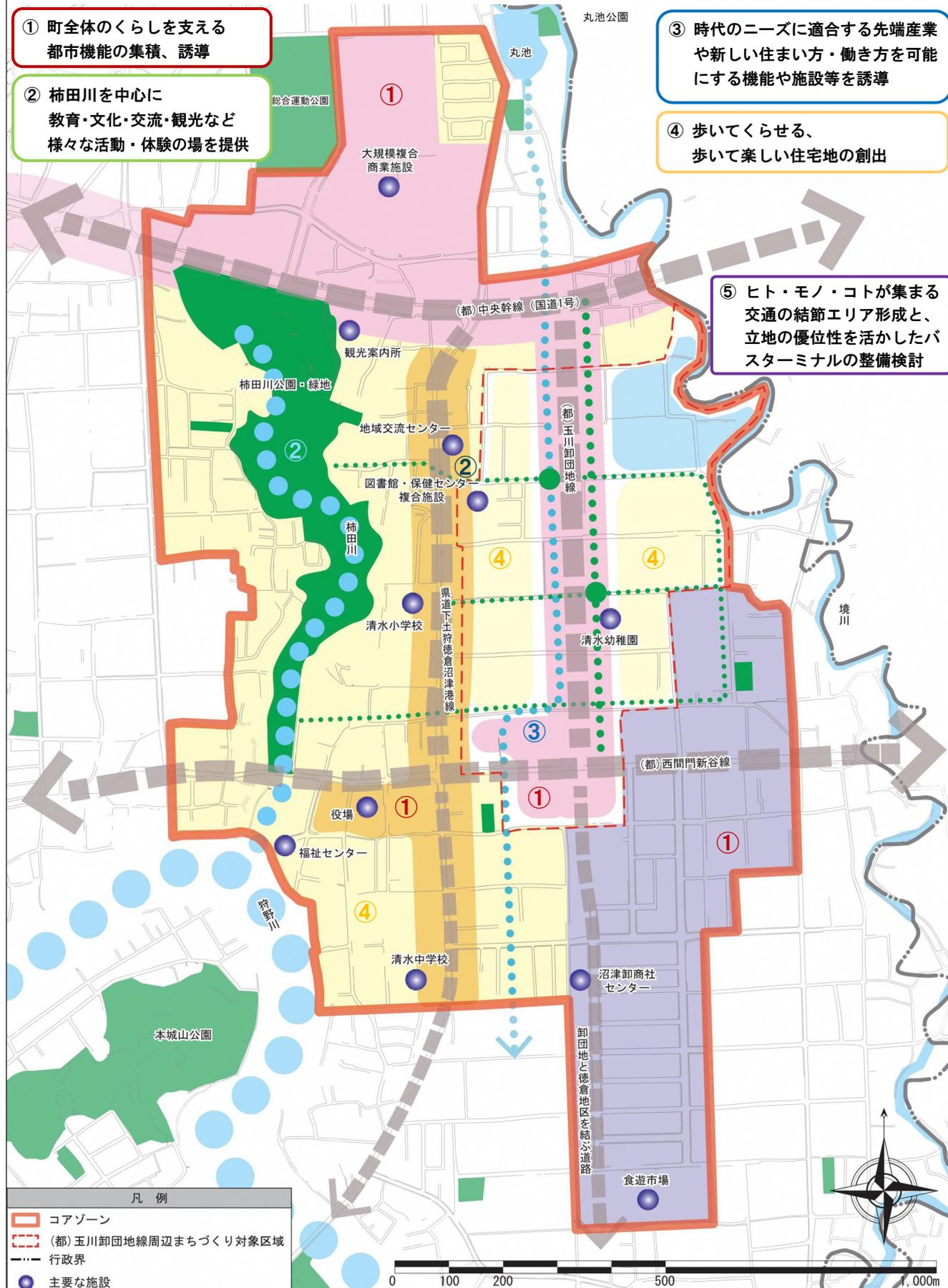
② 柿田川（市街化調整区域）は、都市機能誘導区域と一体的なまちづくりを推進

柿田川は、本町の豊かな自然を象徴し、まちづくりにとって欠かせない地域資源となっています。

したがって、都市機能誘導区域、及び後述の居住誘導区域からは外れるものの、コアゾーンが先導する「豊かなくらし」を形作る重要な要素のひとつとして、都市機能誘導区域と一体的なまちづくりを推進します。

■ コアゾーンのまちづくりゾーニング図（再掲）

* 図中の(都)玉川卸団地線周辺まちづくり検討区域内の土地利用等の表現はイメージであり、今後、地権者や事業者の意向を確認して検討を行います。



2. 誘導施設

誘導施設とは、都市再生特別措置法に定める「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設」のことです。

本町においては、都市機能と居住の誘導方針を踏まえ、誘導施設を次のように定めます。

(1) 誘導施設の考え方

○本町の「くらしやすさ」を維持・向上させていくため、都市機能誘導区域に誘導する施設を以下の観点で設定します。

① 「清水町の豊かなくらし」に貢献する高次都市機能

- ・町全体のくらしを支える施設

Ex.) 町全体で利用する公共・公益施設（役場、地域交流センター、図書館・保健センター 等）

- ・町内だけでなく広域からもヒト・モノ・コトを呼び込み、町の賑わい・活力を生み出す施設

Ex.) サントムーン柿田川、卸団地区の卸売業店舗集積、低層で職住同一や職住近接が可能な SOHO、オフィス等

② くらしやすさを維持・向上する都市機能

- ・都市機能誘導区域周辺における、日常のくらし・コミュニティを支える施設

Ex.) 子育て・教育施設（小・中学校、幼稚園、保育所）、沿道型商業店舗（スーパー等）、金融機関（銀行、郵便局等）、医療機関（診療所、薬局等）、福祉施設（高齢者福祉施設、障がい者支援施設等）

*1 誘導施設は、都市機能誘導区域外に立地する施設を都市機能誘導区域内に強制的に誘導するものではありません。

*2 都市機能誘導区域外であっても、各地域のコミュニティ維持のために必要な施設の立地を妨げるものではありません。

【参考】 拠点に必要な機能のイメージ （出典：立地適正化計画作成の手引き）

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

【参考】 都市機能を支える圏域人口 (出典：国土交通省資料)

周辺人口規模



＜医療＞	地区診療所	診療所	地区病院	中央病院
＜福祉＞	高齢者向け住宅 訪問系サービス	デイサービスセンター 地域包括支援センター	老健・特養	有料老人ホーム
＜買い物＞	コンビニエンスストア	食品スーパー	商店街・百貨店等	

※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

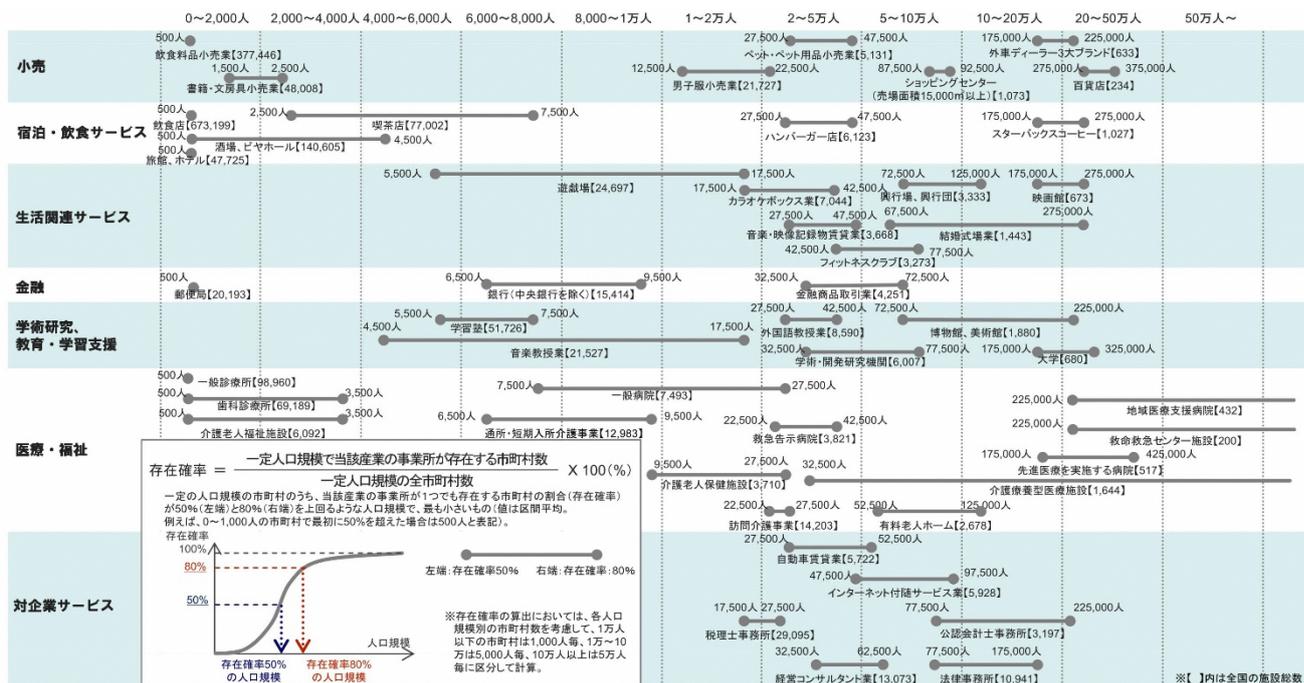
大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

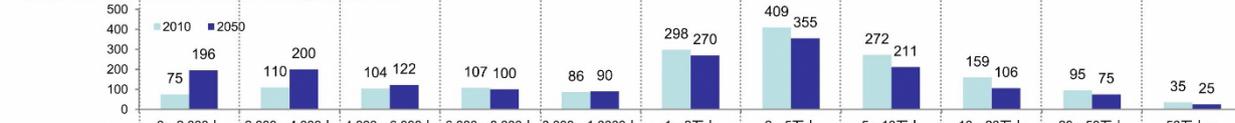
*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

【参考】 サービス施設の立地する確率が 50%及び 80%となる自治体人口規模 (出典：国土交通省資料)



(参考) 2010年と2050年における人口規模別の市町村数



(注1) 2050年の市町村別人口は、国土交通省国土政策局推計値
 (注2) 2010年、2050年ともに、人口規模別の市町村数は、平成22(2010)年12月1日現在の1,750市区町村を基準に分類
 (出典) 総務省「平成21年度経済センサス」、厚生労働省「医療施設調査 病院報告(平成24年10月)」、同「介護サービス施設・事業所調査(平成24年10月)」日本救急医学会HP、wellnes HP、日本ショッピングセンター協会資料、日本百貨店協会HP、メルセデスベンツ・フォルクスワーゲン・BMW各HP、スターバックスコーヒージャパン資料をもとに、国土交通省国土政策局作成

(2) 誘導施設

都市機能区分	誘導施設	誘導の在り方※		誘導施設として位置付けることの考え方	
		都市機能誘導区域	都市機能誘導促進区域		
①「清水町の豊かな暮らし」に貢献する高次都市機能	商業・業務	大型商業施設、ショッピングモール	◎	—	・広域からヒトを呼び込み、町の賑わい・活力を生み出す施設として設定
		卸売市場	◎	◎	・ヒト・モノ・コトを動かす、県東部地域の流通基地としての機能を担う施設として設定
		レンタルオフィス、SOHO	◎	◎	・「これからの豊かな暮らし」を先導する施設として設定
	教育・文化	図書館、地域交流センター、体育館	○	○	・町民全体を対象とした社会教育や文化活動等の拠点となる施設として設定
	医療・健康	保健センター	○	○	・「笑街健幸のまち」を実現するため、子どもから高齢者まで幅広い世代の健康づくりを支える施設として設定
		健康増進施設	○	◎	
	観光	観光案内所	◎	—	・町民だけでなく町外からの観光客の利用により維持する施設として設定
行政	役場	○	—	・町の中核的な行政機能として設定	
②くらしやすさを維持・向上する都市機能	商業	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア、日常生活やコミュニティ形成に必要な店舗・施設	○	◎	・日常生活に必要な生鮮品、日用品を取り扱い、くらしを支える施設として設定
	福祉	高齢者福祉施設、障がい者支援施設、福祉センター	○	○	・高齢化が進む時代にあって、高齢者やその家族の拠り所であり、町の健康なくらしを支える施設として設定
	子育て・教育	幼稚園・保育所	○	○	・子育てにかかせない施設として、また町・地域のコミュニティ形成にかかる根幹となる施設として設定 ・また安心して子どもを産み育てることが出来る環境子育てしやすい町としてのイメージを高める施設として設定
		小学校、中学校、高校			
		子育て支援センター			
	医療	診療所	○	○	・食育や福祉等の他分野と連携し、子育て世代から高齢者まで安心してくらし続けられる環境を支える施設として設定
調剤薬局					
金融	銀行、信用金庫、郵便局	○	—	・日常生活における入金・出金等のほか、町の様々な生業を支える施設として設定	

※誘導の在り方

「◎」 充実・・・区域内にない施設は、今後の更なる拠点性強化のため、人口推計やニーズを踏まえ、新たに誘導区域内に既にある施設は、施設の維持管理・更新等を図りつつ、その機能を維持

「○」 維持・・・区域内に既にある施設を中心に、今後もその機能を維持

【参考】 施設の定義・法的位置付け

① 「清水町の豊かなくらし」に貢献する高次都市機能

都市機能区分	誘導施設	定義・法的位置付け
商業・業務	大型商業施設、ショッピングモール	店舗等の床面積が 10,000 m ² 超
	卸売市場	卸売市場法第 2 条
	レンタルオフィス、SOHO	共同利用型オフィス（賃貸事務所、賃貸オフィス、シェアオフィス）
教育・文化	図書館、地域交流センター、体育館	清水町図書館・保健センター複合施設条例、清水町地域交流センター条例、清水町体育施設条例
医療・健康	保健センター	清水町図書館・保健センター複合施設条例
	健康増進施設	健康増進のための有酸素運動を安全かつ適切に行うことのできる施設 健康増進のための温泉利用及び運動を安全かつ適切に行うことのできる施設
観光	観光案内所	観光情報の提供等を通じ観光交流に資する施設
行政	役場	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設

② くらしやすさを維持・向上する都市機能

都市機能区分	誘導施設	定義・法的位置付け
商業・金融	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア、日常生活やコミュニティ形成に必要な店舗・施設	店舗等の床面積が 10,000 m ² 以下 日常生活に必要な生鮮品、日用品を取り扱う店舗 和菓子店、飲食店、理髪店等コミュニティ形成に寄与する施設を含む
	銀行、信用金庫、郵便局	銀行法第 4 条に規定する免許を受けて銀行業を営む銀行（政策投資銀行を除く）、信用金庫法第 4 条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会、労働金庫法に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会、農業協同組合の店舗、日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局、コンビニエンスストアのうち ATM を有する施設
福祉	高齢者福祉施設、障がい者支援施設、地域包括支援センター	社会福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、生活保護法、高齢者の医療の確保に関する法律、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律、介護保険法、児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法、母子保健法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に定める施設又は事業の用に供する施設
子育て・教育	幼稚園、保育所	児童福祉法第 6 条の 3 第 9 項・同条第 10 項・同条第 12 項・第 39 条第 1 項・第 59 条の 2 第 1 項、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 2 項・同条第 6 項
	小学校、中学校、高等学校	学校教育法第 1 条に規定する小学校、中学校、高等学校
	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う事業所
医療	診療所	医療法第 1 条の 5 に規定する診療所
	調剤薬局	医療法第 1 条の 2 に規定する調剤薬局

【参考】清水町と周辺市町の高次都市機能の立地状況

○本町は町域が小さく、都市的土地利用が進んでいることから、不足する都市機能を全て誘導することは現実的ではないと考えられます。

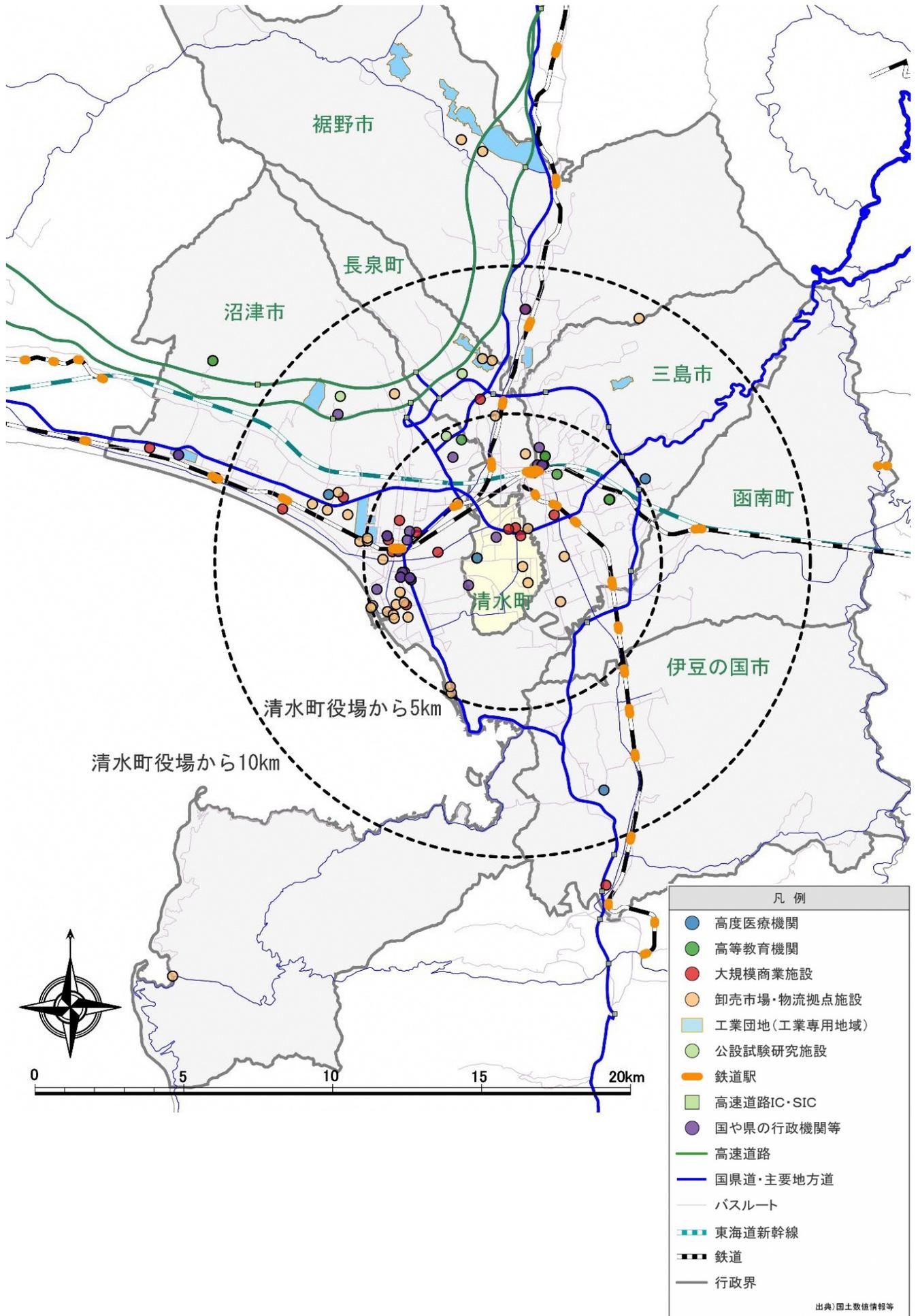
○現状、町民は、周辺市町に立地し、公共交通等で利用可能な生活利便施設を利用していることから、今後も周辺市町との役割分担・連携の中で不足する都市機能の補完を図ります。

都市機能区分	施設種別	清水町	沼津市	三島市	長泉町	裾野市	伊豆の国市	函南町
医療	高度医療を担う総合病院等 (災害拠点病院、救急救命センター指定)	○※	○	○	×	×	○	×
教育	高等教育機関(大学・高専)	×	○	○	×	×	×	×
商業・業務	大規模商業施設	○	○	○	○	○	○	×
	卸売市場、(物流拠点施設)	○	(○)	(○)	(○)	(○)	×	×
	レンタルオフィス・シェアオフィス・SOHO		○	○				
産業	大規模工業団地(工業専用地域)	×	○	○	○	○	×	×
	国や県の公設試験研究施設	○※	○	○	○	×	×	×
交通	鉄道駅	×	○	○	○	○	○	○
	高速道路 IC・SIC	×	○	○	○	○	○	○
	交通結節点(バスターミナル)		○	○				
行政	国や県の行政機関等	○※	○	○	×	○	×	×

○：立地している(※コアゾーン外)

×：立地していない

- ・ 高度医療機関は、本町の静岡医療センターのほか、沼津市立病院(沼津市)、三島総合病院(三島市)、順天堂大学医学部附属静岡病院(伊豆の国市)の計4施設
- ・ 高等教育機関は沼津市と三島市のみに立地
- ・ 店舗等の床面積10,000㎡以上の大規模商業施設は、函南町を除く4市2町に立地
- ・ 卸売市場は卸団地の食遊市場のみ。コンテナターミナル等の物流拠点は、函南町・伊豆の国市を除く3市2町に立地
- ・ 工業専用地域の指定があるのは、沼津市・三島市・長泉町・裾野市
- ・ 公的研究機関は、本町の静岡医療センター(臨床研究)、長泉町の県立がんセンター、三島市の国立遺伝学研究所、沼津市の工業技術支援センター(県)等が立地
- ・ バスターミナルはJR沼津駅・JR三島駅に立地
- ・ JR沼津駅：伊豆箱根バス7路線・東海バス11路線・富士急シティバス9路線
- ・ JR三島駅：伊豆箱根バス4路線・東海バス7路線・富士急シティバス10路線・三島市内循環バスせせらぎ号
- ・ 国や県の行政機関等として、本町には沼津河川国道事務所、県の看護専門学校が立地



【参考】清水町内の生活利便施設、公共・公益施設の立地状況

- 地域ごと、徒歩や自転車でアクセス可能な範囲に、多種多様な生活利便施設分布が立地しています。
- 地域内にない施設も、公共交通等で他地域の施設を利用できます。

都市機能区分	施設種別	コアゾーン		地域区分			
		都市機能誘導区域	都市機能誘導促進区域	北部地域	西部地域	東部地域	南部地域
子育て	幼稚園、保育所 等	○	○	○	○	○	○
	子育て総合支援センター	○	×	○	×	×	×
教育	小学校、中学校	○	×	×	○	○	○
	高等学校、専門学校	×	×	×	○	×	○
商業	スーパーマーケット	○	×	○	○	×	○
	ドラッグストア	○	×	○	×	○	○
	コンビニエンスストア	○	×	○	○	○	○
金融	銀行、信用金庫、郵便局	○	×	○	○	○	○
医療	診療所（内科・外科・小児科）	×	○	○	○	○	○
	診療所（上記以外）、薬局等	○	○	○	○	○	○
介護・福祉	高齢者福祉施設	○	○	○	○	○	○
	障がい者福祉施設						
健康・スポーツ	スポーツ施設、スポーツクラブ、フィットネスジム 等	○	×	○	○	○	(○)
文化・コミュニティ	図書館、文化センター 等	○	○	×	×	○	×
行政	役場、防災センター	○	×	×	×	○	○

○：立地している ×：立地していない

- ・ 幼稚園・保育所は町内全地域に立地、子育て総合支援センターはサントムーン柿田川内に立地
- ・ 北部地域には小学校・中学校がない（伏見地区の一部は清水小学校と西小学校から選択して通学）
- ・ 商業店舗・金融機関・医療機関・高齢者福祉施設は各地域に立地（東部地域は、卸団地内の食遊市場で取り扱う生鮮食料品を購買可能）
- ・ 健康・スポーツ施設として、北部・西部・東部地域にはスポーツクラブやフィットネスジムが立地。南部地域には狩野川ふれあい広場等の屋外運動施設が立地
- ・ 文化・コミュニティ機能は、町内全域で利用する図書館・地域交流センターが東部地域（コアゾーン内）に立地。その他、各地区に公民館が立地

